

UCHWAŁA

Dnia 22 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSA Agata Zając (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku K. B. i A. B.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

oraz Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług Technicznych F. sp. z o.o.

z siedzibą w K.

o zasiedzenie,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 22 marca 2017 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w K.

postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r.,

"Czy samoistny posiadacz nieruchomości, oddanej w czasie biegu terminu zasiedzenia w użytkowanie wieczyste, niebędący jej użytkownikiem wieczystym, może nabyć własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia?"

podjął uchwałę:

Samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek K. B. i A. B. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie działki o pow. 43 m² będącej częścią nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr 80/1 są wnioskodawcy oraz ich córka E. B. Nieruchomość pozostająca w posiadaniu wnioskodawców jest odgródzona od sąsiedniej nieruchomości stanowiącej własność Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług Technicznych „F.” sp. z o.o. z siedzibą w K. betonowym ogrodzeniem wybudowanym w latach 70-ych. W posiadaniu wnioskodawców znajduje się część nieruchomości pozostającej obecnie własnością uczestnika, oznaczona jako działka nr 566/1, którą wnioskodawcy traktują jako część swojej posesji.

Właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 566, z której została wydzielona działka nr 566/1, od 1976 r. był Skarb Państwa. Decyzją Wojewody [...] z dnia 19 września 1991 r. nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste Fabryce [...]. Umową z dnia 18 sierpnia 1994 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nabyło Przedsiębiorstwo Produkcji Handlu i Usług Technicznych „F.” sp. z o.o. z siedzibą w K.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 4 września 2013 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności.

W 1999 r. wnioskodawcy oraz PPHUT „F.” sp. z o.o. i Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] zawarli porozumienie dotyczące zamiany działki będącej własnością wnioskodawców, a położonej poza ogrodzeniem, z działką objętą granicami posiadania wnioskodawców.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za bezzasadny stwierdzając, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, a jedynie użytkowanie wieczyste, zaś do nabycia tego prawa może prowadzić jedynie samoistne posiadanie odpowiadające uprawnieniom określonym w art. 233 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że do dnia ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie upłynęły terminy niezbędne do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, nie można też doliczyć czasu posiadania jak właściciel do czasu posiadania jak użytkownik wieczysty.

Rozpoznając apelację wnioskodawców Sąd Okręgowy w K. uznał, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne pozwalają na przyjęcie, że działka nr 566/1 pozostawała w samoistnym posiadaniu właścicieli nieruchomości sąsiedniej od chwili powstania ogrodzenia, czyli od lat 70-tych.

Stwierdził, że do dnia 30 września 1990 r. treść obowiązującego wówczas art. 177 k.c. wyłączała nabycie nieruchomości państwowej, zaś po wejściu w życie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) i uchyleniu art. 177 k.c. zasiedzenie takiej nieruchomości stało się dopuszczalne, a termin zasiedzenia ulegał skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę. Pierwszym terminem, w jakim możliwe było nabycie nieruchomości państwowej przez samoistnego posiadacza w złej wierze jest zatem dzień 1 października 2005 r., w tej dacie zaś nieruchomość pozostawała w użytkowaniu wieczystym uczestnika postępowania.

Sąd Okręgowy wskazał, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy nieruchomość objęta wnioskiem została oddana w użytkowanie wieczyste innej osobie, niż osoba będąca rzeczywiście posiadaczem samoistnym, w związku z czym powziął wątpliwość, czy samoistny posiadacz nieruchomości, oddanej w czasie biegu terminu zasiedzenia w użytkowanie wieczyste i nie będący jej użytkownikiem wieczystym, może nabyć własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia i przedstawił Sądowi Najwyższemu przytoczone na wstępie zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości Sądu Okręgowego związane są z określeniem relacji między właścicielem gruntu, użytkownikiem wieczystym a osobą trzecią, która jest samoistnym posiadaczem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i dotyczą zagadnienia, czy oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości pozostającej

w samoistnym posiadaniu osoby trzeciej, wpływa na bieg terminu zasiedzenia w czasie biegu zasiedzenia.

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego należy rozpocząć od wskazania, przeciwko komu biegnie zasiedzenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że możliwe jest nabycie przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, które już zostało na nieruchomości ustanowione (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75, OSNCP 1976 nr 12, poz. 259 i z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08, OSNC 2009 nr 7-8, poz. 109). W takim wypadku zasiedzenie nie narusza prawa własności i biegnie tylko przeciwko użytkownikowi wieczystemu, któremu zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie i doktrynie poglądem przysługują uprawnienia zarówno właścicielskie wynikające z art. 222 k.c., jak i posesoryjne z art. 344 k.c., co oznacza, że może on podjąć obronę przed skutkami wynikającymi z posiadania nieruchomości przez osobę trzecią.

W sytuacji, w której skutkiem upływu terminów z art. 172 k.c. jest nabycie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przez osobę trzecią, zasiedzenie biegnie zarówno przeciwko właścicielowi gruntu, jak i przeciwko użytkownikowi wieczystemu, gdyż skutkiem nabycia własności nieruchomości przez osobę fizyczną jest także wygaśnięcie ustanowionego na tej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego, zgodnie bowiem z art. 232 k.c. użytkowanie wieczyste nie może obciążać gruntów prywatnych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 93, i z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSNCP 1987, nr 8, poz. 122).

Podstawowym założeniem instytucji zasiedzenia jest utrata własności rzeczy na korzyść jej samoistnego posiadacza w wyniku niewykonywania przez właściciela swoich uprawnień w terminie biegu zasiedzenia, zatem dla oceny jakie sytuacje mogą prowadzić do zawieszenia lub przerwy biegu zasiedzenia konieczne jest stwierdzenie, czy właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ma

prawne możliwości podjęcia działań zapobiegającym skutkom posiadania nieruchomości prowadzącego do utraty własności.

W sprawie, w której przedstawiono zagadnienie prawne termin zasiedzenia zaczął biec od dnia 1 października 1990 r., mimo że nieruchomość od lat 70-tych pozostawała w samoistnym posiadaniu właścicieli nieruchomości sąsiedniej, gdyż przed tą datą wyłączona była możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się więc w czasie, gdy nieruchomość nie była obciążona prawem użytkowania wieczystego, zaś ustanowienie tego prawa nie przerywa biegu terminu zasiedzenia rozpoczętego w stosunku do właściciela nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 106, z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, nie publ. i z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 200/14, nie publ.). Nie ma też podstaw do uznania, że bieg terminu zasiedzenia własności ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego.

W postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r. II CSK 127/11 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste, uzasadniając to stanowisko brakiem instrumentów prawnych, które pozwalałyby właścicielowi nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ingerować w sytuacji, gdy nieruchomością włada osoba trzecia, z uwagi na „scedowanie” uprawnień właścicielskich, takich jak roszczenie windykacyjne, na użytkownika wieczystego.

Należy jednak wskazać na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 r. III CZP 57/16 (OSNC 2017 nr 5, poz. 51), w której Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przez jej samoistnego posiadacza stwierdzając, że nie ma podstaw do uznania, iż nieruchomości obciążone prawem użytkowania wieczystego mają cechy wyłączające je spod zasiedzenia, zaś właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie tylko może ale nawet powinien badać sposób

wykorzystania nieruchomości pozostającej w jego zasobie i oddanej w użytkowanie wieczyste w celu stwierdzenia, czy nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem i czy korzystający z niej dąży do osiągnięcia celu ustanowienia tego prawa.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest jej posiadaczem samoistnym, a użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym, w zakresie treści przysługującego mu prawa (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109, i z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, i z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ.).

Status posiadacza samoistnego niewątpliwie legitymuje właściciela do dochodzenia roszczeń posesoryjnych dotyczących nieruchomości (art. 344 k.c.), a status właściciela upoważnia go do dochodzenia roszczeń petytoryjnych (art. 222 k.c.). Roszczenia petytoryjne właściciel może skutecznie skierować tylko przeciwko temu, kto nie jest w stanie przeciwstawić mu własnego prawa do korzystania z nieruchomości, a zatem nie przeciwko użytkownikowi wieczystemu i osobom, które od niego wywodzą własne prawa, lecz przeciwko osobom nielegitymującym się żadnym tytułem władania nieruchomością. Właściciel nie ma wpływu na obrót użytkowaniem wieczystym, powinien jednak kontrolować, czy osoba, która korzysta z nieruchomości, czyni to w zakresie prawa ustanowionego na rzecz użytkownika wieczystego, a zatem czy na nieruchomości realizowany jest cel jego ustanowienia i czy korzystający płaci ustalone opłaty. Roszczeń posesoryjnych i petytoryjnych właściciel może więc skutecznie dochodzić przeciwko temu, z kim nie łączy go stosunek użytkowania wieczystego, a kto korzysta z nieruchomości w sposób wykraczający poza treść ustanowionego na niej prawa, mogący wskazywać na objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne, z którego wyzuty został właściciel.

Stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego, ustanawianego dla realizacji i podporządkowanego oznaczonemu celowi gospodarczemu. Użytkowanie wieczyste jest prawem podmiotowym bezwzględny w znaczeniu skuteczności wobec wszystkich innych podmiotów i względnym

w relacji do właściciela, co do której ustawodawca pozostawił stronom swobodę dookreślenia treści tego prawa w czynności prawnej (umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste) w granicach wyznaczonych przepisami prawa (art. 233 i art. 239 k.c.).

Właściciel nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego ma też uprawnienia wynikające z art. 240 k.c., zaś tolerowanie przez użytkownika wieczystego korzystania z gruntu przez osobę trzecią w sposób prowadzący do utraty prawa własności, spełnia kryteria korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Z uwagi na powyższe konstytucyjna zasada ochrony prawa własności nie sprzeciwia się uznaniu, że w sytuacji długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich przez osobę trzecią a formalnoprawnym stanem własności, właściciel który utracił posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i przez określony w ustawie czas nie odzyskał posiadania, traci przysługujące mu dotąd prawo do nieruchomości.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).

jw

kc